

UCHWAŁA NR XXXIX / 244 / 02
RADY GMINY EŁK
z dnia 24 czerwca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej w obrębie wsi Chrzanowo gmina Ełk, zwanego „Kompleks Letniskowy Chrzanowo”.

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt.5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz.U. Nr 142 poz. 1591, zm. z 2002 roku Nr 23 poz. 220), art.10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 roku Dz. U. Nr 15 poz. 139, zm. z 1999 roku Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 roku Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 roku Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 roku Nr 25 poz. 253) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78, zm. z 1997 roku Nr 60 poz. 370, Nr 80 poz. 505, Nr 160 poz. 1079, z 1998 roku Nr 106 poz. 668, z 2000 roku Nr 12 poz. 136, Nr 120 poz. 1268, z 2001 roku Nr 81 poz. 875, Nr 100 poz. 1085) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Kompleks Letniskowy Chrzanowo”, na obszarze o powierzchni 36,6254 ha położonym w gminie Ełk w obrębie wsi Chrzanowo nad Jeziolem Sunowo, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Skala rysunku planu do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego została zmniejszona.

§ 2

Przedmiot, zakres i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXX/193/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 21 września 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w obrębie wsi Chrzanowo nad Jeziolem Sunowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr 67/1, 68, 67/2, 67/3, 68/1, 68/2, 64/1, 64/2, 62/2, 63/6.

Rozdział 1

Definicje i ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3

1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne łącznie 29,411 ha gruntów rolnych stanowiących działki o numerach geodezyjnych: 158/1, 158/2, 158/3, 63/5, 67/3 i w części działki o numerach geodezyjnych 62/2, 63/6, 64/1, 64/2, 67/2, 68/1, o następującej strukturze:
 - a) R V – 3,6400 ha,
 - b) R VI – 22,8110 ha,
 - c) Ps VI – 1,0200 ha,
 - d) Ł V – 1,1500 ha,
 - e) B/R V – 0,0700 ha,
 - f) N – 0,7200 ha.
2. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR-NR-7711-1/36/02 z dnia 11 kwietnia 2002 roku, przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne

1,52 ha gruntów rolnych położonych w granicach działek o nr geod. 64/1, 64/2 i 67/2, 62/2 i 63/6 o następującej strukturze:

- a) R IVb – 0,6300 ha,
- b) Ps IV – 0,8900 ha.

3. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR-NR-6112/22/02 z dnia 11 kwietnia 2002 roku, przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,30 ha gruntów leśnych położonych w granicach działki o nr geod. 67/2 o następującej strukturze:

- a) Ls V – 0,11 ha,
- b) Ls IV – 0,19 ha.

§ 4

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ustanowienie przestrzennych form ochrony środowiska przyrodniczego i określenie warunków jego wykorzystania.
2. Przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa letniskowego i mieszkalnego wraz z usługami towarzyszącymi.
3. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.
4. Wprowadzenie kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
5. Ustalenie zasad zagospodarowania terenów, przyjmując rozwiązania minimalizujące ich wpływ na środowisko.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. **Tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.
2. **Tereny komunikacji wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KW**.
3. **Tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.
4. **Tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.
5. **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
6. **Tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UI**.
7. **Tereny zieleni parkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
8. **Tereny zieleni rekreacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**.
9. **Tereny sportowo-rekreacyjne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
10. **Tereny leśne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.
11. **Tereny wód otwartych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
12. **Tereny urządzeń technicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **TT**.
13. **Tereny ujęć wód**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne,
 - d) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - e) linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych,
 - f) linia wyznaczająca granicę strefy ochronnej Jeziora Sunowo,
 - g) przeznaczenie terenu,
 - h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być zmieniony lub uściślony w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami urbanistycznymi, zgodnie z ideą planu, na

etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

3. Linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach i zasadach zagospodarowania, obrazują orientacyjny podział terenu na działki budowlane, który winien być uściślony na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych, przy zachowaniu warunków podanych w § 14 i 15.
4. Oznaczone na rysunku planu linie nieprzekraczalne zabudowy, odnoszą się do ścian projektowanych budynków, a nie dotyczą takich elementów jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne oraz gzymsy, pochylnie itp.
5. Przedstawione na rysunku planu usytuowanie projektowanych budynków, zjazdów i parkingów ma charakter postulatywny.
6. Realizacja inwestycji w kwartałach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ML, 6TT, 10ZP,W, 19ML, 22ML, 24ZP, 30KS,TT, 31ZP, 32ML, 35KW, 45KW, 47KW, 48KW wymaga uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Rejonowy Oddział w Ełku.

§ 7

Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) ideogramu sieciowego branż: sanitarnej i elektroenergetycznej – plansza w skali 1: 1000.

§ 8

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to przeznaczenie, które powinno dominować na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia, wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, użytkowanej w sposób zapewniający roślinom warunki wzrostu i rozwoju, pokrytej trwałą roślinnością np. zadrzewieniami, zakrzewieniami, trawnikami itp. z dopuszczeniem małych zbiorników wód powierzchniowych,
- 4) **obiektach związanych z obsługą techniczną** – rozumie się przez to budynki i budowle techniczne takie jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, uzbrojenie terenu itp.,
- 5) **paliwie ekologicznym** – rozumie się przez to olej opałowy, gaz, energię elektryczną, drewno, pompę ciepła, kolektory słoneczne, itp.,
- 6) **działce budowlanej** – rozumie się działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 9

1. Ustala się strefę ochronną Jeziora Sunowo, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:
 - 1) wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem: zbiornika wodnego, przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym,
 - 2) wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych nie związanych z realizacją inwestycji jw.,
 - 3) wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi,

- 4) niszczenia linii brzegowej jeziora,
- 5) stosowania chemicznych środków ochrony roślin.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej,
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych,
- 3) stosowania napowietrznych przyłączy elektroenergetycznych niskiego napięcia,
- 4) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 5) realizacji budynków inwentarskich.

3. Na terenie objętym planem nakazuje się:

- 1) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie,
- 2) zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż brzegu Jeziora Sunowo i włączenie go w system sąsiadujących terenów leśnych,
- 3) wprowadzenie systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej z podłączeniem wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- 4) tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonych miejscach,
- 5) wprowadzanie zadrzewień gatunkami rodzimymi wzdłuż cieków wodnych i dróg, zwłaszcza gminnych.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 10

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) Realizację zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się z istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej słupowej napowietrznej oraz istniejących i projektowanych linii kablowych podziemnych niskiego napięcia.

Przewiduje się budowę następujących urządzeń elektroenergetycznych:

- linię napowietrzną SN-15kV,
- stację transformatorową słupową napowietrzną,
- linie podziemne nn.

W opracowanym ideogramie sieciowy do planu ustalono postulowany przebieg projektowanych linii elektroenergetycznych.

- 2) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych kontenerowych w kwartałach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6TT, 18KS,TT, 30KS,TT w zależności od potrzeb.
- 3) Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) Docelowo przyjmuję się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na bazie miejskiego - etckiego ujęcia wody podziemnej.
- 2) Tymczasowo zakłada się realizację zapotrzebowania na wodę z istniejącego ujęcia wody na terenie objętym opracowaniem, pierścieniowym układem sieci wodociągowej z przewodami rozdzielczymi poprowadzonymi w pasach wydzielonych dróg.
- 3) Na terenie zabudowy letniskowej przewidzianej do realizacji we wschodniej części terenu objętego planem dopuszcza się, do czasu budowy wodociągu gminnego, realizację zapotrzebowania na wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

W związku z koniecznością ochrony walorów przyrodniczych terenu objętego planem, należy w sposób kompleksowy rozwiązać gospodarkę ściekową.

Planuje się systemowy sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez: kolektory grawitacyjne kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, kolektory tłoczne z włączeniem do kanału sanitarnego zaprojektowanego w miejscowości Siedliska i oczyszczalnię ścieków w Nowej Wsi Etckiej.

W opracowanym ideogramie sieciowym do planu ustalono postulowany przebieg projektowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej, średnice kolektorów głównych, rzędne studzienek węzłowych oraz lokalizację i parametry projektowanych przepompowni ścieków.

4. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

Zakłada się odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo, a z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych poprzez kolektory deszczowe, wyposażone w osadnik wstępny i separator substancji ropopochodnych.

Opracowany ideogram sieciowy do planu zawiera ustalenia dotyczące postulowanego przebiegu głównych kolektorów i postulowaną lokalizację zrzutu ścieków opadowych poprzez ciek otwarty do jeziora Sunowo, poprzedzonego przetrzymaniem dobowym w zbiorniku retencyjnym i podczyszczeniem w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zaopatrzenie w ciepło.

Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

6. Sieci telekomunikacyjne.

Przewiduje się rozbudowę sieci przez ułożenie nowych przewodów zgodnie z potrzebami.

7. Zasady usuwania stałych odpadów komunalnych.

Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych nadal będzie wysypisko komunalne w Siedliskach koło Etku.

Tymczasowe gromadzenie odpadów stałych tylko w wyznaczonych miejscach, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Gospodarka odpadami zostanie określona w gminnym planie gospodarki odpadami, sporządzonym na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

8. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione elementów uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

§ 11

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:

- 1) drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 34 KP (o szerokości pasa drogowego minimum 12,0 m), dla której ustalono wymagania techniczne i użytkowe w klasie D – dojazdowej,
- 2) drogę gminną, położoną poza terenem opracowania,
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od 35 KW do 49KW (o szerokościach pasa drogowego od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu)
- 4) ciągi piesze i ścieżki pieszo-rowerowe.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez:

- 1) realizację miejsc postojowych w kwartałach: 18KS, TT, 14UI, KS, 30KS, TT,
- 2) realizację miejsc postojowych w kwartałach zabudowy mieszkalnej i letniskowej, przyjmując minimum jedno miejsce postojowe i ewentualnie jeden garaż na jednej działce budowlanej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące obszarów wyróżnionych w planie

§ 12

1. Ustala się tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML, 3ML, 5ML, 7ML, 9ML, 11ML, 12ML, 16ML, 17ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 32ML.
2. Na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę lotniskową wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji garaży jako obiektów wbudowanych lub przybudowanych do obiektów przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny.
4. Zasady podziału terenu na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Proponowany podział przedstawia maksymalną intensywność zabudowy.
5. Wydzielone działki budowlane winny spełniać następujące wymagania:
 - 1) posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej - 17,0 m
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²
 - 4) zalecana powierzchnia działki budowlanej od 1000 m² do 1500 m².
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach jednej działki budowlanej może być usytuowany tylko jeden obiekt kubaturowy, ustalenia ust. 3 pkt 1) stosuje się odpowiednio,
 - 2) budynki lotniskowe należy realizować jako wolnostojące,
 - 3) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) budynki należy lokalizować zachowując nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 5) granica strefy ochronnej Jeziora Sunowo jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy
 - 6) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy lotniskowej i wiejskiej.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy lotniskowej
 - 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) dachy wysokie, dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci 30^o-45^o,
 - 3) preferowane pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - 4) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - 5) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
 - 6) zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem

§ 13

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2MN.
2. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji:

- 1) garaży jako obiektów wbudowanych lub przybudowanych do obiektów przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny,
- 2) budynków gospodarczych.

4. Wydzielone działki budowlane winny spełniać następujące wymagania:

- 1) posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach jednej działki budowlanej może być usytuowany tylko jeden budynek mieszkalny i tylko jeden budynek gospodarczy,
- 2) budynki mieszkalne należy realizować jako wolnostojące,
- 3) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) budynki należy lokalizować zachowując nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 5) w zagospodarowaniu działki uwzględnić przebieg napowietrznej linii energetycznej.
- 6) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy mieszkalnej:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
- 2) dachy wysokie, dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci 30⁰-45⁰,
- 3) preferowane pokrycie dachu w kolorze ceglasczerwonym lub brązowym,
- 4) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
- 6) zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy gospodarczej :

- 1) budynki o wysokości jednej kondygnacji,
- 2) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30⁰-45⁰,
- 3) pokrycie dachu w kolorze ceglasczerwonym lub brązowym,
- 4) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
- 6) wskazane łączenie budynków na granicy sąsiadujących działek,
- 7) zalecana wielkość budynków od 20 m² – 30 m² powierzchni zabudowy.

§ 14

1. Ustala się tereny ujęć wód, oznaczone na rysunku planu symbolem **4WZ** i **13WZ**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego ustala się lokalizację ujęć wód podziemnych z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Teren ujęcia należy zagospodarować zielenią i ogrodzić.

§ 15

1. Ustala się tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6TT**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego ustala się realizację obiektach związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i rekreacyjnych.

§ 16

1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **8LS**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję ochronną obszaru w powiązaniu z Jeziorem Sunowo (lasy wodochronne).

3. Zasady zagospodarowania terenu regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.

§ 17

1. Ustala się tereny zieleni parkowej z terenem wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem 10ZP,W.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcje ochronne i rekreacyjne obszaru.
3. Zabrania się wydzielania samodzielnych działek budowlanych.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając w szczególności gatunki rodzime, zachowując minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych o szerokości minimum 1,5 m oraz ścieżek pieszo-rowerowych o szerokości minimum 2,5 m,
 - 3) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 4) dopuszcza się budowę niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ideogramem sieciowym do planu.

§ 18

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 14UI,KS.
2. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową, nieuciążliwą dla otoczenia (np. handel, gastronomia, usługi turystyczne).
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji jednego obiektu gospodarczego w głębi kwartału, związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu o zalecanej powierzchni zabudowy do 50 m².
4. Wprowadza się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m².
5. Nie przewiduje się podziału terenu na działki budowlane.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach kwartału należy utrzymać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) budynki należy lokalizować zachowując nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 3) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej,
 - 4) w granicach kwartału, dla obsługi projektowanych usług, należy urządzić minimum 20 miejsc parkingowych, w tym przynajmniej jedno stanowisko dla niepełnosprawnych,
 - 5) od strony kwartałów 13 WZ wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy usługowej:
 - 1) wysokość budynku do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) dachy wysokie, dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci 30⁰-45⁰,
 - 3) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - 4) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - 5) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.,
 - 6) zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy gospodarczej :
 - 1) budynek o wysokości jednej kondygnacji,
 - 2) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30⁰-45⁰,
 - 3) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - 4) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - 5) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.

§ 19

1. Ustala się tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem 15US.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje sportowo-rekreacyjne obszaru.
3. Nie przewiduje się wydzielenia samodzielnych działek budowlanych.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając w szczególności gatunki rodzime, zachowując minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) przewiduje się realizację obiektów rekreacyjno-sportowych takich jak: boiska i urządzenia sportowe, obiektów małej architektury i placów zabaw dla dzieci oraz aneksów wypoczynkowych dla osób starszych,
 - 3) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych o szerokości minimum 1,5 m i ścieżek pieszo-rowerowych o szerokości minimum 2,5 m,
 - 4) zabrania się parkowania samochodów.

§ 20

1. Ustala się tereny parkingów z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem: 18KS,TT, 30KS,TT.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego ustala się realizację parkingów dla samochodów osobowych, miejsc do tymczasowego gromadzenia odpadków stałych oraz obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i rekreacyjnych.
3. Wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy letniskowej.

§ 21

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 24ZP, 31ZP, 33ZP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcje ochronne i rekreacyjne obszaru.
3. Zabrania się wydzielenia samodzielnych działek budowlanych, bez powiązania z terenami zabudowy letniskowej w obszarach ML.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając w szczególności gatunki rodzime, zachowując minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, służących rekreacji i utrzymaniu porządku, takich jak: ogrodzenia, ławki, plac zabaw dla dzieci, miejsca grilowania itp.,
 - 3) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych o szerokości minimum 1,5 m oraz ścieżek pieszo-rowerowych o szerokości minimum 2,5 m,
 - 4) zabrania się parkowania samochodów,
 - 5) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 6) zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do Jeziora Sunowo w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej Jeziora Sunowo,
 - 7) Dla terenów położonych w strefie ochronnej Jeziora Sunowo obowiązują ustalenia zawarte w § 9, ust. 1 i ust. 3 pkt 2).

§ 22

1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 29ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcje ochronne obszaru, w celu zachowania krajobrazu Jeziora Sunowo, z jednoczesnym wykorzystaniem do rekreacji związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. Zabrania się wydzielania samodzielnych działek budowlanych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając w szczególności gatunki rodzime, zachowując minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, służących rekreacji i utrzymaniu porządku, takich jak: ławki, stoły, deszczochrony, punkty widokowe, miejsca grilowania, itp.,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z ogólnodostępnym kąpieliskiem i przystanią wodną pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z lokalizacją oznaczoną na rysunku planu,
- 4) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych o szerokości minimum 1,5 m i ścieżek pieszo-rowerowych o szerokości minimum 2,5 m,
- 5) zabrania się parkowania samochodów,
- 6) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
- 7) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do Jeziora Sunowo w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
- 8) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, ust. 1 i ust. 3 pkt 2).

§ 23

1. **Ustala się teren drogi publicznej** o szerokości pasa drogowego minimum 12,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **34KP**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
Droga przeznaczona jest do pośredniej i bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m,
- 2) chodniki szerokości minimum 1,5 m,
- 3) sieci infrastruktury technicznej, wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 4) zieleń izolacyjną.

§ 24

1. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **35KW, 36KW, 37KW, 38KW, 39KW, 40KW, 41KW, 42KW, 43KW, 44KW, 45KW, 46KW, 47KW, 48KW, 49KW**.

2. Drogi przeznaczone są do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. Szerokość pasów drogowych od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 47KW o szerokości pasa drogowego minimum 10,0m.

5. W wyznaczonych pasach drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię,
- 2) chodniki o szerokości minimum 1,5 m,
- 3) sieci infrastruktury technicznej, wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

6. Dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnych, z wyjątkiem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 47KW.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 25

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

§ 26

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Elku z dnia 20 listopada 1986 roku w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Elk oraz uchwała Nr III/17/94 Rady Gminy Elk z dnia 23 sierpnia 1994 roku w sprawie zmiany w planie zagospodarowania gminy Elk.

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Elk.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elk


Tadeusz Gałaszewski